



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pianofabriken i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pianofabriken i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769615-3811 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvåflingan 10	2012-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
2	p-platser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2979
Totalt 55 objekt		2979

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tvåflingan GA:4	G:A		653 / 4985	Väg
Stockholm Tvåflingan GA:3	G:A		2775 / 25715	Väg
Stockholm Tvåflingan GA:2	G:A		45 / 212	Gård med tillhörande anordningar, Dagvattenledning mm

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Desiree Pagaduan	Ordförande	2023-05-31	
Maria Desiree Pagaduan	Ledamot	2018-05-17	
Nima Karimzadeh	Ordförande	2021-05-03	2023-05-31
Caroline Olofsson	Ledamot	2023-05-31	
Ulf Olsson	HSB - Ledamot	2023-05-31	
Emeli Blumfelds	Ledamot	2023-05-31	
Igor Videla Castillo	Ledamot	2020-06-24	2023-05-31
Anton Avertoft	Ledamot	2022-06-16	
Lina Karlsson	Ledamot	2022-06-16	
Love Di Marco	Ledamot	2022-06-16	2023-05-31
Oscar Lindqvist	Ledamot	2021-05-18	2023-05-31
Karin Jensen	Ledamot	2023-05-31	
Albin Prior	Ledamot	2021-05-18	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Desiree Pagaduan, Anton Avertoft, Lina Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emeli Blumfelds, Maria Desiree Pagaduan, Anton Avertoft och Karin Jensen.

Revisorer har varit: Lisa Larsson med Lisbet Mellgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Andreas Larsson (sammankallande) och Alexej Manvelov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 12%. Styrelsen har också beslutat att höja årsavgiften med 12% från 2024-01-01 samt avgiften för parkeringsplatserna under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-10-04.

Föreningen har sänkt värmen i trapphusen som en kostnadsbesparing.

Föreningen har installerat kärl för matavfall.

Föreningen har genomfört OVK med vissa anmärkningar. Åtgärdsarbete efter OVK för rengöring, injustering samt att se över ventilationssystem har bokats i Januari 2024.

Tre lägenheter har sanerats på svartmögel p.g.a vattenläcka i ett fall och fukt/kondens vid fönster i de två andra.

Ett av föreningens lån har löpt ut och i samband med det valde styrelsen att amortera 225tkr samt att gå från bundet till rörligt lån.

Föreningen har ansökt och tilldelats ett elstöd och det har hamnat hos föreningen.

Föreningens varmvattenpanna har stängt av några gånger under året. Styrelsen har tagit in extern VVS:are och åtgärdat fel på trasig givare, byte av cirkulationspump och tagit bort felkoder. Styrelsen har fortsatt utredningen för en långsiktig lösning. Systemet har tyvärr sina brister och eventuella åtgärder är väldigt kostsamma, men dessa utreds av styrelsen.

Föreningens underhållsplan är aktuell.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Markanläggning - Staket
2017	VVS - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Vattentank garage - Utbyte av pumpar
2020	VVS - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2021	Tekniska installationer - Byte av porttelefoner samt leverantör
2021	VVS - Stammspolning
2023	VVS - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I enlighet med underhållsplanen skall föreningen rusta upp fönster och måla dessa, ev uprustning av belysning, utemiljö samt laddstationer fortsätter att utredas.

Årtal	Ändamål
2025	Fasad - Målning av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	71	-16	148	241	179
Skuldsättning, kr/kvm	7 489	7 565	7 565	8 068	8 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 489	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	230	283	161	61	87
Årsavgifter, kr/kvm	715	638	638	608	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	962	713	724	707	713
Nettoomsättning, tkr	2 656	2 385	2 423	2 347	2 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-787	-1 017	-627	-231	-472
Soliditet, %	83	83	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 73 tkr.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	120 818 800	0	0	120 818 800
Underhållsfond, kr	3 471 011	0	1 038 966	4 509 977
S:a bundet eget kapital, kr	124 289 811	0	1 038 966	125 328 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 163 617	-1 017 019	-1 038 966	-9 219 603
Årets resultat, kr	-1 017 019	1 017 019	-786 588	-786 588
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 180 636	0	-1 825 554	-10 006 191
S:a eget kapital, kr	116 109 175	0	-786 588	115 322 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 034 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 180 637
Årets resultat, kr	-786 588
Reservation till underhållsfond, kr	-1 133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 034
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 006 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 006 191
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 655 668	2 384 609
Övriga rörelseintäkter		209 269	800
Summa Rörelseintäkter		2 864 937	2 385 409

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 006 542	-2 013 487
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 849	-76 771
Personalkostnader	Not 5	-134 837	-132 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-903 665	-903 665
Summa Rörelsekostnader		-3 143 893	-3 126 657

Rörelseresultat

-278 956 **-741 248**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 639	1 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-512 271	-277 671
Summa Finansiella poster		-507 632	-275 771

Resultat efter finansiella poster

-786 588 **-1 017 019**

Resultat före skatt

-786 588 **-1 017 019**

Årets resultat

-786 588 **-1 017 019**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 137 016 459 137 920 124

*Summa Materiella anläggningstillgångar***137 016 459 137 920 124**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

137 016 959 137 920 624

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 160 3 865

Aktuell skattefordran

0 18 362

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 342 602 1 266 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 91 329 158 955

*Summa Kortfristiga fordringar***1 452 092 1 447 652**

Summa Omsättningstillgångar

1 452 092 1 447 652

Summa Tillgångar

138 469 050 139 368 276

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	120 818 800	120 818 800
Fond för yttre underhåll	4 509 977	3 471 011
Summa Bundet eget kapital	125 328 777	124 289 811

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	-9 219 603	-7 163 617
Årets resultat	-786 588	-1 017 019
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	-10 006 191	-8 180 637

Summa Eget kapital**115 322 586** **116 109 174****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 035 200	14 035 200
Summa Långfristiga skulder		14 035 200	14 035 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 275 000	8 500 000
Leverantörsskulder		218 752	142 027
Skatteskulder		32 489	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 858	2 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	573 165	579 678
Summa Kortfristiga skulder		9 111 264	9 223 901

Summa Skulder**23 146 464** **23 259 101****Summa Eget kapital och skulder****138 469 050** **139 368 276**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-278 956	-741 248
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	903 665	903 665
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	903 665	903 665
Erhållen ränta	4 639	1 900
Erlagd ränta	-463 581	-253 776

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	68 495	-17 418
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	63 673	-22 795
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 168	-40 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	0

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	72 935	-129 672
Likvida medel vid årets början	1 266 406	1 396 078
Likvida medel vid årets slut	1 339 340	1 266 406

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 130 216	1 902 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 200	97 200
	Hyror förbrukningsbaserad	309 562	264 373
	Hyror informationsöverföring	112 860	112 860
	Övriga primära intäkter	23 830	14 464
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 673 668	2 390 909
	Avgiftsbortfall	-18 000	-6 300
	<i>Summa</i>	-18 000	-6 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 655 668	2 384 609
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-305 198	-233 047
	Snö och halk-bekämpning	-111 034	-42 512
	Reparationer	-246 849	-152 431
	Planerat underhåll	-94 034	-65 174
	Försäkringsskador	-129 301	-43 483
	EI	-623 263	-1 018 151
	Vatten	-62 381	-88 387
	Sophämtning	-80 978	-98 182
	Fastighetsförsäkring	-55 747	-48 476
	Kabel-TV och bredband	-120 760	-121 724
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 355	-6 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 641	-95 071
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 006 542	-2 013 487
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 773	-8 046
	Administrationskostnader	-15 722	-13 837
	Extern revision	-15 250	-10 875
	Medlemsavgifter	-12 950	-12 950
	Föreningsverksamhet	-8 003	-8 886
	Övriga förvaltningskostnader	-32 151	-20 377
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 849	-76 771

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-99 600	-98 000
	Sociala avgifter	-32 237	-31 734
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 837	-132 734
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 085	470
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	715
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	554	715
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 639	1 900
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-511 731	-269 883
	Övriga räntekostnader	-540	-7 788
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-512 271	-277 671

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 891 617	108 891 617
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 462 383	37 462 383
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	146 354 000	146 354 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 433 876	-7 530 212
	Årets avskrivningar	-903 665	-903 665
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 337 541	-8 433 876
	Utgående redovisat värde	137 016 459	137 920 124
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	685 000	685 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	120 685 000	120 685 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 535 400	25 535 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	25 535 400	25 535 400
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 339 340	1 266 406
	Övriga fordringar	3 262	64
	Summa Övriga fordringar	1 342 602	1 266 470
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 329	158 955
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 329	158 955

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,92%	2025-03-19	8 535 200	0
Nordea	4,52%	2024-04-05	8 275 000	0
Nordea	1,85%	2025-03-19	5 500 000	0
			22 310 200	0
Långfristig del			14 035 200	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 275 000	
Kortfristig del			8 275 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,48%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-505
Övriga kortfristiga skulder	11 858	2 701
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 858	2 196

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	228 441	195 772
Upplupna räntekostnader	96 527	47 837
Övriga upplupna kostnader	248 197	336 069
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	573 165	579 678

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Pianofabriken i Stockholm, org.nr. 769615-3811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Pianofabriken i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Pianofabriken i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisa Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Pianofabriken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA DESIREE PAGADUAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:35:03



KARIN JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:38:40



ULF OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 22:15:21



CAROLINE OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:42:23



LINA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:55:52



EMELI BLUMFELDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:14:47



ANTON AVERTOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:23:01



LISA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:54:23



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:35:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Pianofabriken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:50:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:35:31

